

REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
NOVI LIGURE



VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST

La proprietà:



IMPRESA TRE COLLI S.P.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecolli.com

Il promotore:



IMPRESA TRE COLLI S.P.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecolli.com

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bb.in.it



ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 Castelnuovo Scrivia (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 63 7101
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com

Arch. Paolo Morgavi
Tecnico incaricato

Ubicazione Intervento:

VIA DELL'AGRICOLTURA - 15067 NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Scala Elaborato:

Data:

Gennaio 2024

Lingua:

ITA

Note:

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1167 MPTC AREA VPEC U 009 00 02 CON URB
Commessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Gennaio 2024	Prima Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
1	Maggio 2024	Seconda Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
2	Agosto 2024	Terza Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
3							
4							

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI NOVI LIGURE E L'"IMPRESA TRE COLLI SOCIETA' PER AZIONI" AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA L.R. 05.12.1977 N° 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno [] in [], in [] sito in []civico numero [].

Innanzi a me Dottor [], Notaio in [], iscritto nel Ruolo presso il Collegio Notarile [],

sono presenti:

1) [], nato a [] il [], domiciliato per la carica a []Codice Fiscale [];

il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del:

- COMUNE DI NOVI LIGURE, con sede in Novi Ligure (AL), Via Paolo Giacometti n. 22, titolare del Codice Fiscale - Partita IVA 00160310066, nella sua qualità di [] e pertanto autorizzato in forza dell'articolo 107 Capo III del DLgs 18 agosto 2000 Numero 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, a quanto infra in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale [] divenuta esecutiva in data [] che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "[]", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti;

per una parte

2) [____], nato a [____] il [____], domiciliato per la carica a [____], Codice Fiscale [____];

il quale dichiara di intervenire al presente atto e di agire non in proprio, ma quale [____] della Società:

- "IMPRESA TRE COLLI S.P.A." con sede in Fidenza (PR), Via Cornini Malpeli n. 2, con capitale sociale [____] ([____]), interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di [____] al Numero [____] del REA, titolare del Codice Fiscale - Numero Registro Imprese [____] (di seguito la "Società Proponente") a quanto infra autorizzato in forza di [____] che per estratto autentico dalle pagine [____] del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione, eseguito da me Notaio in data odierna, Numero [____] del Repertorio Notarile, si allega al presente atto sotto la lettera "[____]", omessane la lettura per espressa rinuncia fattane dai Signori Comparenti;

per l'altra parte

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio rogante sono certo ed alla continua presenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere e di ritenere questo pubblico atto per far loro constatare con il medesimo quanto segue:

Premesse

A. Il Comune di Novi Ligure è dotato di PRGC vigente approvato con DGR n° 48 - 1721 del 19/11/1990 successivamente integrato e modificato da diverse Varianti.

L'area oggetto della presente Convenzione, individuata tramite la sigla "I2" è ricompresa tra le aree extraurbane del polo industriale di Sud-Est di nuovo impianto da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo.

B. L'attuazione dell'area è avvenuta con il seguente iter urbanistico ed amministrativo:

- i. approvazione del "Programma di intervento, relativo all'area I2 con DGC n° 31 del 19/06/1997. Il programma prevedeva l'attuazione dell'area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata: i primi due di proprietà della "SEN Società Edilizia Novese s.r.l." ed il terzo di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo &C. s.a.s.";
- ii. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 1° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n.° 56 del 13/10/1997;
- iii. stipula della Convenzione Edilizia a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 19 dicembre 1997 Numero 1617 del Repertorio Notarile registrata e trascritta a Novi Ligure il 19/01/1998 Registro generale n. 247 e Registro Particolare n.° 206 relativa al PEC 1° lotto;
- iv. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 2° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001;
- v. stipula della Convenzione Edilizia in data a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure in data 7 dicembre 2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile, registrata e trascritta a Novi Ligure il 28/12/2001 Registro generale n.° 5777 e Registro particolare n.° 4356 relativa al PEC 2° lotto;
- vi. approvazione della Variante al PEC area I2 - 2° lotto relativa al "Comparto Nord" presentata dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 10 del 20/03/2003;

- vii. deliberazione della proroga della validità della convenzione edilizia di cui al precedente punto 5 con D.G.C. n° 29 del 16/03/2006;
 - viii. revoca della D.C.C. n° 10 del 20/03/2003 avente per oggetto "Approvazione di Variante al PEC Area I2 - 2°lotto relativa al Comparto Nord" con D.C.C. n.° 23 del 15/05/2006;
 - ix. approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato "Area I2 Polo Industriale di Sud-Est", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/10/2007;
 - x. stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017.
- B1. Il PEC di cui al precedente punto B.ii è stato attuato dalla SEN Srl tramite realizzazione delle opere di urbanizzazione collaudate in data 28/10/1999 e prese in consegna dal Comune di Novi Ligure.
- B2. Il PEC di cui al precedente punto B.iv non è stato attuato. A seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al precedente punto B.v, sono state cedute al Comune di Novi Ligure aree per standard urbanistici, individuate nel PEC con le sigle "V1-V2", di mq 51.173.
- La validità di detta convenzione urbanistica, come risulta al punto B.vii, era stata prorogata e fissata al 06/12/2013.
- B3. Il PEC 3° lotto, di proprietà "La Rebuffa di Canepari Giancarlo & C. s.a.s.", non è stato presentato.

B4. Il termine di validità della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Franco Borghero con studio in Novi Ligure stipulata in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378, originariamente stabilito al 14/11/2017, risulta prorogato dalla normativa susseguitasi nel tempo come di seguito:

- al 14/11/2020 ai sensi dell'art 30 comma 3bis del D.L. 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013;
- al 14/11/2023 ai sensi dell'art 10 comma 4bis del D.L. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020;
- al 14/11/2024 ai sensi dell'art 10 septies del D.L. 21/2022 convertito in Legge n. 51/2022;
- al 14/11/2025 ai sensi dell'art 10 septies della legge Legge n. 51/2022 come modificato dall'art. 10 comma 11 decies a) del D.L. 198/2022 convertito in Legge n. 14/2023;
- al 14/05/2026 ai sensi dell'art 10 septies della Legge n. 51/2022 attualmente vigente, come modificato dall'art 4-quater comma1 a) del D.L. 181/2023 convertito in Legge n. 11/2024.

C. La Società proponente è proprietaria esclusiva di parte degli immobili siti in Novi Ligure, Area industriale I2 del Polo Industriale di sud-est, evidenziati in colore giallo nell'elaborato n° 6 "Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà", parte integrante della documentazione della Variante n. 2 al PEC.

Si riporta l'elenco dei mappali/parte di mappali interni al perimetro della Variante n. 2 al P.E.C.:

SUPERFICIE CATASTALE INTERNA AL PERIMETRO DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC					
CATASTO TERRENI					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	DITTA CATASTALE
48	597	ENTE URBANO		5.363	RELAIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1
	598	ENTE URBANO		3.061	
	600	ENTE URBANO		2.571	COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	619	ENTE URBANO		3.135	PRO.VALLE S.R.L. con sede in NOVI LIGURE (AL) 02237340068 Proprietà 1/1
	620	ENTE URBANO		3.080	SARDALEASING S.P.A. con sede in SASSARI (SS) 00319850905 Proprietà 1/1
	661 (parte)	SEMINATIVO	2	8.403	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	662	ENTE URBANO		29.520	
49	321	ENTE URBANO		5.140	INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	325 (parte)	SEMIN ARBOR	2	8.557	COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	326	ENTE URBANO		4.712	INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	328	ENTE URBANO		10.928	
	329 (parte)	SEMIN ARBOR	2	2.956	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	335 (parte)	ENTE URBANO		60.692	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	336 (parte)	SEMIN ARBOR	2	18.267	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	337	ENTE URBANO		6.900	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
TOTALE				173.285	

C1. La “Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud-Est” (di seguito Variante n. 2 al PEC) ricomprende, oltre alle aree elencate nella precedente tabella, le aree a standard V1-V2, già realizzate e cedute al Comune di Novi Ligure, di superficie pari a mq 51.173.

La superficie territoriale catastale della Variante n. 2 risulta pari a mq 224.458 (173.285 + 51.173).

Analogamente alla Variante approvata si evidenzia una difformità tra la superficie territoriale catastale del PEC sopra indicata (mq 224.458) e la superficie territoriale reale del medesimo (mq 223.133).

La Variante n. 2 al PEC utilizza quale riferimento la superficie inferiore, ossia la superficie territoriale reale, pari a mq 223.133.

D. La Società proponente ha inteso redigere la Variante n. 2 al PEC al fine di adeguare la pianificazione dell'area I2 ai disposti della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, che ha apportato modifiche cartografiche interessanti l'area di Proprietà della Società Impresa Tre Colli SPA a seguito del recepimento del progetto definitivo dell'interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt richiesto da R.F.I..

Tale area è stata gravata da vincolo espropriativo a seguito di Delibera CIPE n. 82 del 22 dicembre 2017 pubblicata il 27 luglio 2018, nel quadro del Programma delle infrastrutture strategiche (Legge n. 443 del 2001) - Linea alta velocità (AV/AC) Milano-Genova Terzo Valico dei Giovi.

Il Consorzio COCIV, incaricato dell'espropriazione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell'opera pubblica, ha disposto l'occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione di parte delle aree in oggetto attraverso i Decreti n. 20 del 02.09.2020, n. 10 del 12.05.2021 e n. 15 del 14.07.2022 e successivi verbali di immissione in possesso.

E. In merito al progetto di Variante n. 2 al PEC:

i. il Soggetto Attuatore ha chiesto al Comune di Novi Ligure con domanda [] l'approvazione della Variante n. 2 al PEC, ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

- ii. il progetto della Variante n. 2 al PEC è stato redatto a firma dell'Arch. Paolo Morgavi, residente in Castelnuovo Scrivia (AL) Via Umberto I n. 38 e recapito c/o R & P Engineering S.r.l. Via Novi n. 39 – 15069 Serravalle Scrivia, in conformità alle previsioni e prescrizioni del vigente PRGC;
- iii. la Variante n. 2 al PEC è stata adottata dalla Giunta Comunale con deliberazione [_____];
- iv. l'Organo Tecnico Comunale si è espresso escludendo il PEC dalla Valutazione Ambientale Strategica con Verbale della seduta del [_____];
- v. la Commissione Edilizia Comunale si è espressa favorevolmente con parere [_____];
- vi. la Variante n. 2 al PEC, comprensiva dell'Elaborato n. 1 Allegato D “Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.), è stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Novi Ligure e pubblicata per estratto all'Albo Pretorio per il periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi e più precisamente dal [_____] al [_____];
- vii. nei successivi 15 (quindici) giorni e più precisamente dal [_____] al [_____] non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;
- viii. con Determinazione Dirigenziale n. [_____] è avvenuta la presa d'atto del Verbale dell'Organo Tecnico Comunale di esclusione della Variante n. 2 al PEC dalla procedura di V.A.S.;

ix. il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n. [_____] ha approvato la Variante n. 2 al PEC;

x. la Variante n. 2 al PEC ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. [_____] della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

F. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi secondo quanto deriva dalla presente Convenzione Urbanistica e pertanto le Parti convengono e

STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 Premessa.

1.1 Le premesse della presente Convenzione formano parte integrante e sostanziale della medesima.

Art. 2 Oggetto della Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato

2.1 La Variante n. 2 al PEC è redatta ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Novi Ligure, Area Industriale I2 di PRGC di cui alla lettera C delle Premesse.

2.2 Dette aree sono normate dagli artt. 27 e 29.4 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente e dal pertinente quadro sinottico tab. 25I.

2.3 La Variante n. 2 al PEC è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA	CODIFICA
Elaborato n. 1		Relazione Tecnico Illustrativa	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_00_REL_ILL
	Allegato A	Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_A0_RIL_PLA
	Allegato B	Verifica preliminare smaltimento acque meteoriche	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_B0_VRF_SAM
	Allegato C	Relazione geologico tecnica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_C0_REL_GTC
	Allegato D	Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_D0_VER_VAS
	Allegato E	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_E0_REL_FIN
	Allegato F	Documentazione fotografica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_F0_DCM_FTG
Elaborato n. 2A		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente e adottato relativa al territorio oggetto della Variante n. 2 al P.E.C.	1:2000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_A0_PLA_PRG
Elaborato n. 2B		Planimetria della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 3)	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_B0_PLA_VR1
Elaborato n. 2C		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 5)	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_C0_PRO_PV1
Elaborato n. 3		Planimetria della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_003_00_PLA_VAR
Elaborato n. 4A		Opere di Urbanizzazione: Completamento marciapiede e illuminazione pubblica	Varie	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_A0_PLN_URB
Elaborato n. 4B		Planimetria rete smaltimento acque meteoriche	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_B0_PLN_SAM
Elaborato n. 4C		Planimetria allacciamento reti utenze	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_C0_PLN_RTU
Elaborato n. 5		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_005_00_PRO_PLA
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_006_00_PLA_CAT
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione della Variante n. 2 al P.E.C.	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_007_00_NTA_ATT
Elaborato n. 8		Planimetria Variante n. 2 al P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_008_00_PLA_RID
Elaborato n. 9		Schema di convenzione urbanistica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_009_00_CON_URB

2.4 Gli elaborati di cui al precedente punto sono stati approvati con [] ed hanno, pertanto, assunto la qualifica di atti pubblici.

2.5 La Società Proponente, che li ha proposti al Comune di Novi Ligure che li ha approvati, dichiara di conoscerli dettagliatamente.

Essi non vengono allegati alla presente Convenzione, della quale, tuttavia, costituiscono parte integrante e sostanziale, essendo i loro originali approvati con

[_____], e depositati presso il Settore Urbanistica del Comune di Novi Ligure, dispensandone la lettura.

2.6 Il Comune di Novi Ligure ne cura la conservazione, consentendone la visione e provvedendo al rilascio di copie secondo le disposizioni della vigente normativa in materia.

Art. 3 Contenuto della Variante n. 2 al PEC.

3.1 Per esigenze attuative la Variante n. 2 al PEC, a seguito delle procedure espropriative in atto da parte di R.F.I., ridefinisce il perimetro dei Comparti pianificato con la Variante approvata, suddividendo l'area oggetto di pianificazione in quattro comparti A-B-C1-D come individuati nell'elaborato n. 3 di PEC.

Il Comparto A (parte) e il Comparto C1 risultano edificati; la restante parte del Comparto A, il Comparto B e il Comparto D non sono ancora edificati e risultano occupati da aree di stoccaggio regolarmente autorizzate, più precisamente:

- Lotto A4: Denuncia Inizio Attività n. 273-2013 presentata in data 30/07/2013 con Prot. n. 21093 per il “Progetto per la realizzazione di un’area per lo stoccaggio elementi prefabbricati, all’interno di parte del Lotto A9/a del PEC Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”;
- Lotto B (parte): Permesso di Costruire n. 17 del 09/06/2022 per la “Realizzazione di un’area di stoccaggio conci prefabbricati all’interno di parte del Lotto B del PEC Area I2 polo Industriale di Sud-Est;

- Lotto D: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 31514 del 27/11/2012 per la “Realizzazione di un’area per lo stoccaggio tubature” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 7707 del 15/03/2013.

3.2 Tale suddivisione ha rilievo in relazione alla attribuzione delle SUL edificabili, alla gradualità di attuazione delle urbanizzazioni, al riparto delle garanzie e alla verifica del livello di attuazione dei singoli comparti.

3.3 L'attuazione degli interventi consentiti nei comparti può avvenire tramite uno o più permessi di costruire.

3.4 La Variante n. 2 al PEC attua il PRGC nel rispetto:

- degli indici stabiliti nel quadro sinottico 25I del PRGC;
- delle destinazioni d'uso fissate all'art. 27 delle N.d'A. del PRGC;
- delle condizioni preliminari agli interventi fissate all'art. 28 delle NdA del PRGC;
- degli standard urbanistici previsti;
- del "Programma di Intervento dell'Area I2" approvato dal Comune di Novi Ligure.

3.5 La Variante n. 2 al PEC è organizzata secondo la struttura descritta nella tabella che segue e nell’elaborato n. 3 di PEC:

PARAMETRI	VARIANTE N. 1 PEC VIGENTE			VARIANTE N. 2 PEC		
	Dati		note	Dati		note
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	272.878	di cui 51.173 esterna al PEC	mq	223.133 *	di cui 51.173 esterna al PEC. La ST della Variante n. 2 è stata calcolata al netto della superficie oggetto di futuro esproprio (49.745 mq)
SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIO PREVISTA DAL PROGETTO COCIV IN PROPRIETA'	mq			mq	49.532	
SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRIO	mq			mq	213	
VIABILITA'	mq	17.708		mq	8.160	già realizzata
STANDARD URBANISTICI CEDUTI DAL PEC ORIGINARIO	mq	51.173		mq	51.173	
STANDARD URBANISTICI A PARCHEGGIO	mq	3.440		mq		
STANDARD URBANISTICI PER COMPENSAZIONE VIABILITA'	mq	1.285		mq	2.208	già realizzati
CABINA ENEL ESISTENTE	mq	27		mq	22	
SUPERFICIE FONDARIA	mq	199.245		mq	161.570	
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	%	50		%	50	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDARIA (UF)	mq/mq	1		mq/mq	1	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	1/2 altezza edificio - min 5 m		ml	1/2 altezza edificio - min 5 m	
DISTANZA MINIMA DALLA VIABILITA'	ml	10		ml	10	
ALTEZZA MASSIMA	ml	20		ml	20	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	mq	99.622,50		mq	80.785,00	di cui 63.074,50 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 17.710,50 mq assegnata ai lotti attuati
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE	mq	199.245		mq	161.570	di cui 126.149 mq ancora nella disponibilità del Proponente e 35.421 mq assegnata ai lotti attuati
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANIFICATA	mq	199.245		mq	80.421	di cui 35.421 mq assegnata ai lotti attuati e 45.000 mq da realizzare nei comparti/lotti fondiari da attuare
VIABILITA' ESTERNA AL PEC	mq	1.269		mq	1.269	già realizzata

* superficie territoriale reale determinata sottraendo alla S.T. del P.E.C. approvato le superfici oggetto di esproprio previste dal progetto Cociv.
Analogamente alla Variante n. 1 approvata si evidenzia una difformità tra la Superficie territoriale catastale e la Superficie territoriale reale del P.E.C.

3.6 La ripartizione delle SUL edificabili è prevista secondo la seguente tabella:

PROPRIETA'	COMPARTI	LOTTI	S.F. (MQ)	S.C. MAX (MQ)	S.U.L. MAX (MQ)	S.U.L. PIANIFICATA	S.U.L. RESIDUA
IMPRESA TRE COLLI	A	A4	126.149	63.075	126.149	45.000	81.149
	B	B					
	D	D1 D2					
	TOTALE		126.149	63.075	126.149	45.000	81.149
ALTRE PROPRIETA'	A	A1	8.424	4.212	8.424	8.424	0
		A2	6.215	3.108	6.215	6.215	0
		A3	5.140	2.570	5.140	5.140	0
		A5	4.712	2.356	4.712	4.712	0
	C	C1	10.930	5.465	10.930	10.930	0
		TOTALE		35.421	17.710,50	35.421	35.421
TOTALE			161.570	80.785,50	161.570	80.421	81.149
IMPRESA TRE COLLI - AREE OGGETTO DI ESPROPRIO PREVISTE DAL PROGETTO COCIV	"e"		49.745	*	24.872,50	49.745	capacità edificatoria esclusa dalla disponibilità del Proponente

* di cui 49.532 in proprietà Impresa Tre Colli S.p.A. e mq 213 di proprietà comunale

NOTE

La linea di galleggiamento degli edifici indicata nell'Elaborato n. 3 è riferita ad un'altezza presunta di mt. 10,00: maggiori altezze degli edifici comporteranno il rispetto della distanza prevista dalle NTA del PRGC.

3.7 E' indicativa la suddivisione dei comparti in lotti d'intervento, la disposizione e la configurazione planivolumetrica degli edifici ferma restando la quantità complessiva delle superfici utili lorde (SUL) previste nel totale dei comparti, le distanze da confini, da strade e tra fabbricati e il rapporto di copertura.

3.8 Il Lotto D2 del Comparto D, attualmente intercluso tra la nuova linea ferroviaria A.V.-A.C. e la linea storica Torino-Genova, è destinato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

3.9 I contenuti indicativi di cui al punto 3.7 e le caratteristiche architettoniche degli edifici saranno definiti al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi.

3.10 Nell'ambito della progettazione definitiva le previsioni di urbanizzazione potranno subire modifiche dovute ad esigenze di migliore funzionalità o all'analisi di dettaglio delle problematiche ad esse relative.

Art. 4 Opere di urbanizzazione.

4.1 Le opere di urbanizzazione previste dal PEC e dalla successiva Variante non sono state interamente realizzate a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative derivanti dal progetto R.F.I..

4.2 Risultano già realizzate e collaudate quasi totalmente, e interamente cedute al Comune di Novi Ligure le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione del Comparto A (Permesso di Costruire n. 139 del 03/12/2007 e Certificato di Collaudo del 12/06/2009).

Dette opere sono state realizzate e collaudate, ad eccezione di una porzione di marciapiede e di rete illuminazione pubblica, la cui realizzazione e collaudo, in accordo con il Comune, sono stati posticipati in quanto prospicienti lotti oggetto di futura attuazione.

4.3 Le opere di urbanizzazione in progetto della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere di urbanizzazione del comparto A di cui al punto precedente, ossia nell'esecuzione della porzione di marciapiede e della rete illuminazione pubblica precedentemente posticipata.

4.4 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione dei Comparti B-C sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 56 del 28/07/2010) ma non sono state completate a causa del sopraggiungere delle procedure espropriative.

4.5 Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del Comparto D sono state autorizzate (Permesso di Costruire n. 39 del 30/06/2011) ma non sono state eseguite a causa del sopraggiungere delle procedure espropriative.

4.6 La Società Proponente si obbliga alla diretta esecuzione delle opere indicate al paragrafo 4.3 e graficamente rappresentate all'interno dell'Elaborato n. 4A: Opere di Urbanizzazione - completamento marciapiede e illuminazione pubblica.

La realizzazione delle stesse non sarà soggetto a procedura di gara ai sensi dell'art. 50 comma 1 del D.lgs n. 36 del 31/03/2023.

4.7 L'elaborato di cui al punto 4.3 ha i contenuti di progetto di massima, come richiesto all'art. 39, comma 1, punto 4) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

4.8 L'elaborato n° 3 della Variante n. 2 al PEC prevede la ripartizione dell'area in comparti funzionali e la rappresentazione delle opere di urbanizzazione già realizzate e ancora da realizzare funzionali all'attuazione della Variante n. 2 al PEC.

Art. 5 Modalità di esecuzione delle urbanizzazioni.

5.1 La Società Proponente e/o suoi aventi causa dovrà predisporre la progettazione delle Urbanizzazioni al livello di "definitivo" finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento.

Tale progettazione sarà predisposta in accordo con il Comune di Novi e con le eventuali Società erogatrici di pubblici servizi, per quanto di competenza.

5.2 Il Comune di Novi Ligure eserciterà, tramite i propri uffici, tutti i poteri di controllo e di vigilanza che competono allo stesso come dal Codice degli Appalti delle opere pubbliche, potendo imporre le prescrizioni che si rendano necessarie per assicurare il rispetto dei progetti approvati e la migliore funzionalità delle opere.

Il Comune di Novi Ligure, con apposito provvedimento da adottare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data odierna, avrà la facoltà di nominare un proprio dirigente Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di vigilanza sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comunicandolo alla Società Proponente e/o suoi aventi causa per iscritto entro i successivi 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.

Se nominato, egli avrà il compito di coordinare le attività dei funzionari comunali che verranno incaricati della verifica di opere specifiche nonché di curare la predisposizione ed adozione degli atti di competenza comunale (es.: nomina del collaudatore, presa in consegna delle opere, riduzioni e svincolo delle fidejussioni, ecc.).

5.3 La Società Proponente (o suoi aventi causa) dovrà comunicare l'inizio dei lavori, con la designazione del direttore e dell'impresa esecutrice, nonché la loro ultimazione effettiva e/o parziale in caso di eventuale necessità.

Entro il termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'avvenuta comunicazione di inizio lavori da parte della Società Proponente, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie strutture salvo che nell'ipotesi di carenza di organico, provvederà alla nomina di un collaudatore che avrà il compito di svolgere ed organizzare tutte le attività di cui al successivo art. 8 della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 6 Termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni.

6.1 Il progetto definitivo delle Urbanizzazioni ancora da realizzare (completamento marciapiede e illuminazione pubblica), dovrà essere presentato al Comune di Novi Ligure per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo gratuito o per l'attivazione delle dovute procedure previste dalle leggi vigenti al momento, anteriormente o contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio attuativo delle previsioni della Variante n. 2 al PEC.

6.2 Il permesso di costruire, o eventuale altro titolo abilitativo, relativo all'urbanizzazione indicherà i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e saranno ammesse proroghe con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo stesso, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

6.3 Il Comune di Novi Ligure autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell'Agricoltura.

Art. 7 Garanzie.

7.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantita da fidejussione bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni.

7.2 La polizza fidejussoria dovrà contenere una garanzia di importo pari all'ammontare del computo metrico estimativo analitico del costo di costruzione delle Urbanizzazioni, allegato al progetto definitivo di cui all'art. 5.1, aumentato del 50% ai sensi della D.C.C. n. 2 del 31.01.2024 e dovrà essere consegnata al Comune di Novi Ligure dalla Società Proponente e/o suoi aventi causa prima o contestualmente al rilascio del relativo permesso di costruire gratuito o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo della polizza fidejussoria, stimato in via preliminare sulla base degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare contenuti nella

“Relazione finanziaria e tempi per l’attuazione” - Allegato 1.E all’Elaborato n. 1 (€ 46.312,12), aumentati del 50%, ammonta a € 69.468,18.

7.3 La polizza fidejussoria potrà essere estinta solo previo favorevole collaudo tecnico o certificazione di regolare esecuzione dell’Urbanizzazione e di ogni altro adempimento da essa direttamente garantito.

7.4 Le polizze fidejussorie stipulate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse ai Comparti B-C e D, che, a seguito del sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di R.F.I., non sono risultate attuabili, più precisamente:

- i. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168937 del 13/07/2010 ed appendice 1 del 08/11/2012 pari a € 941.854,89, ridotta con comunicazione del 05/09/2012 (Comparto B-C);
- ii. Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168939 del 13/07/2010 pari a € 444.282,96 (Comparto D);

vengono restituite in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

7.5 La Polizza fidejussoria Zurich Insurance Company n. 219A2835 ed appendice n. 18642 del 27/11/2009 pari ad € 188.564,00, ridotta con comunicazione del 05/11/2019, stipulata a garanzia della cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione previste dalla Variante al PEC, viene restituita in data odierna contestualmente alla stipula della presente Convenzione in quanto le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione del Comparto A risultano già cedute al Comune di Novi Ligure, mentre le restanti aree, connesse ai Comparti B-C e D, , non sono

previste in cessione in quanto non più attuabili e pertanto escluse dal progetto delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC.

Art. 8 Collaudi delle opere di urbanizzazione.

- 8.1** Ultimata l' Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad essa correlato, la Società Proponente e/o suoi aventi causa presenterà al Comune di Novi Ligure una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti e delle reti di distribuzione connesse, e ogni altra certificazione e/o documentazione necessaria a garanzia della corretta esecuzione delle opere.
- 8.2** Entro 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione di ultimazione dell'Urbanizzazione il collaudatore, nominato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 5 punto 3 della presente Convenzione Urbanistica, provvederà alle operazioni di collaudo e rilascerà il certificato di collaudo o si darà luogo all'emissione del certificato di regolare esecuzione dell'Urbanizzazione ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i..
- 8.3** Qualora il Comune di Novi Ligure non provvedesse al collaudo finale o non venisse emesso il certificato di regolare esecuzione delle Urbanizzazioni entro i termini sopra stabiliti, saranno validi i disposti dell'art. 116 e allegato II.14 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i..
- 8.4** Il termine di cui al punto 8.2 resta sospeso per il periodo necessario alla esecuzione dei lavori necessari per eliminare eventuali vizi o difetti rilevati in sede di collaudo.

8.5 Anche in caso di collaudo o di certificato di regolare esecuzione favorevole la Società Proponente non è esonerata dalle garanzie stabilite dal Codice Civile per i vizi non emersi nelle operazioni di collaudo.

Art. 9 Cessioni delle opere di urbanizzazione e delle aree per standard

9.1 Come anticipato agli articoli 4.2 e 4.3 le opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC consistono nel completamento delle opere connesse al comparto A la cui realizzazione e collaudo sono stati precedentemente posticipati.

Le aree su cui le opere insistono risultano già interamente cedute al Comune di Novi Ligure.

9.2 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "P1" e "P2", pari a mq 2.208, sono state cedute al Comune di Novi Ligure contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione connesse al Comparto A.

9.3 Le aree per standard urbanistici individuate nell'Elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC con le sigle "V1" e "V2", pari a mq 51.173, sono state cedute al Comune di Novi Ligure a seguito della stipula della convenzione urbanistica di cui al punto B.v delle premesse.

9.4 Il Comune di Novi Ligure consente che una quota parte della contigua area a verde pubblico V2, venga utilizzata per realizzare un impianto tecnico finalizzato allo smaltimento ritardato delle acque meteoriche (bacino di laminazione) provenienti dalle aree della Variante n. 2 al PEC avente una superficie di circa 5.000 mq.

C_F965 - C_F965 - 1 - 2024-08-13 - 0026136

9.5 Il bacino di laminazione di cui al precedente comma, sarà realizzato a cura e spese della Società Proponente sulla base di un idoneo progetto da questa predisposto e approvato dagli uffici preposti del Comune di Novi Ligure.

9.6 Il progetto definitivo del bacino di laminazione dovrà essere presentato prima o contestualmente alla richiesta del primo titolo abilitativo attuativo della Variante n. 2 al PEC. L’opera dovrà essere ultimata prima o contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC.

Art. 10 - Oneri urbanizzativi.

10.1 In relazione alle opere urbanizzative già eseguite e da eseguire, la Società Proponente prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella tabella seguente si riporta il riepilogo delle opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC e i relativi importi:

OOUU	€	
OOUU GIA' REALIZZATE	1.144.292,91	*
CREDITO PEC 2 ° LOTTO	510.776,00	**
OOUU DA REALIZZARE	46.312,12	***
TOTALE	1.701.381,03	
* OOUU già realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure.		
Importo desunto da Verbale di vista, relazione e certificato di collaudo		
** credito ammesso allo scomputo di eventuali oneri dovuti dagli interventi edilizi del PEC, corrispondente ad una eccedenza di opere eseguite nel PEC 1° lotto (v. convenzione rep. 9378 del 07/12/2001).		
*** OOUU consistenti nel completamento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica		

L'importo totale dei costi di urbanizzazione delle opere della Variante n. 2 al PEC è pari a € 1.701.381,03 di cui 1.144.292,91 già realizzate, 510.776,00 relativi al credito del PEC 2° Lotto e 46.312,12 dovuti alle opere ancora da realizzare, che consistono nel completamento del marciapiede e della rete illuminazione pubblica come riportati nell'elaborato 1E – Relazione Finanziaria.

10.2 Il credito di cui al precedente articolo 10.1 deriva dal PEC 2° lotto approvato e dalla relativa convenzione a rogito Notaio Marco Lanzavecchia di Novi Ligure del 07/12/2001 Numero 9378 del Repertorio Notarile che, in rapporto ad una eccedenza di opere eseguite dalla SEN Srl nel PEC 1° lotto e richiamando la relativa convenzione Rep 1617 del 19/12/1997, recita "Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate direttamente, considerate a corpo nella misura indicata dal computo metrico-estimativo, eccede l'onere forfettariamente definito in base alle tariffe comunali, alla proponente non sarà dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo di altri oneri a qualsiasi titolo determinati, fatto salvo lo scomputo parziale degli oneri relativi alle costruzioni ammesse nel 2° lotto del PEC, secondo la disciplina prevista dal PEC stesso.". "Pertanto considerato che le opere di urbanizzazione realizzate nel 1° lotto eccede l'importo degli oneri di urbanizzazione riferiti alla SUL ammessa nel 1° lotto e calcolati in base alle tariffe oggi vigenti, la differenza residua sarà considerata a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi ammessi nel 2° lotto. La differenza tra la somma degli oneri dovuti e la somma di cui sopra, sarà versata al rilascio delle singole concessioni edilizie relative al 2° lotto e sarà valutata in relazione alle tariffe vigenti al momento e alle destinazioni previste.".

Si richiamano i valori delle opere di urbanizzazione eseguite nel PEC 1° lotto per un totale di £ 2.290.812.555 e degli oneri scomputabili pari a £ 1.301.811.220 con una differenza di £ 989.001.335 pari ad € 510.776,00.

10.3 A titolo comparativo si è provveduto ad effettuare una stima dell'importo del contributo per il rilascio dei titoli abilitativi applicando le aliquote in vigore nel Comune di Novi Ligure alle superfici pianificate all'interno della Variante n. 2 al PEC.

L'importo totale stimato ammonta a € 1.359.718,00, come riportato nella seguente tabella:

STIMA ONERI					
(Delib. Commissariale adottata con i poteri di C.C. n. 2 del 09.02.2023)					
DESTINAZIONE PRODUTTIVA (1)	densità < 150 mq/addetto		SUL PIANIFICATA (mq)	STIMA ONERI	
	1a	11,05	35.421	391.402	*
	2a	3,72		131.766	*
			TOTALE (1)	523.168	
DESTINAZIONE LOGISTICA (2)	densità < 150 mq/addetto		SUL PIANIFICATA (mq)	STIMA ONERI	
	1a	13,91	45.000	625.950	*
	2a	4,68		210.600	*
			TOTALE (2)	836.550	
		TOTALE	1.359.718		
* si propone lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria					

10.4 L'importo effettivo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato in fase di richiesta di titolo abilitativo relativo ad ogni singolo Lotto.

10.5 Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione superasse l'importo delle opere eseguite, da eseguirsi e del "credito" ammesso a scomputo, sarà previsto il conguaglio degli oneri dovuti.

Art. 11 - Costo di costruzione.

11.1 Il contributo dovuto relativo al "costo di costruzione" per il rilascio del titolo abilitativo sarà determinato, nel caso in cui sia dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo applicando aliquote e modalità in vigore, al momento, nel territorio comunale di Novi Ligure.

Art. 12 - Agibilità.

12.1 Resta inteso anche convenzionalmente per la Società Proponente o suoi aventi causa che il Comune di Novi Ligure non riterrà valida la Segnalazione Certificata di Agibilità di ogni singolo intervento se non quando da parte della Società Proponente o suoi aventi causa, siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la presente convenzione e le prescrizioni contenute nei singoli titoli abilitativi.

Il Comune non riterrà altresì valida la Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio su lotto fondiario della Variante n. 2 al PEC., qualora non fosse preceduta dal collaudo/certificato di regolare esecuzione del bacino di laminazione di cui al punto 9.4.

Art. 13 – Varianti alla Variante n. 2 al PEC

13.1 Saranno attuabili tramite presentazione di Permesso di Costruire / S.C.I.A. alternativa al PDC. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti/Lotti e alla viabilità, così come definiti all'interno della presente Variante n. 2 al PEC.

13.2 Non costituiscono Variante al PEC eventuali adeguamenti/modifiche al perimetro delle aree interessate da procedure espropriative da parte di R.F.I., che modifichino la superficie territoriale della Variante n. 2 al PEC entro il limite del +/- 5 %.

13.3 Le Parti si danno atto che, rispetto alle previsioni della presente Variante n. 2 al PEC, permangono diritti edificatori corrispondenti alla SUL residua, non oggetto di pianificazione nella presente Variante, pari a mq 81.149. La Società proponente, e i suoi aventi causa, mantengono la titolarità di tali diritti edificatori e si riservano di sottoporre al Comune di Novi Ligure una proposta per il loro utilizzo, entro il termine di validità della presente convenzione.

13.4 Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante alla Variante n. 2 al PEC, la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo PEC.

Art. 14 - Efficacia della variante n.2 al PEC

14.1 La Variante n. 2 al PEC ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe disposte dalla legge o concesse dal Comune su richiesta della Società proponente.

14.2 La presente convenzione sostituisce ad ogni effetto la Convenzione Urbanistica di cui ai precedenti punti Bx e B4, che cessa di avere applicazione dalla data di stipula della presente convenzione.

14.3 Entro il termine di cui al 14.1 dovranno essere chiesti i titoli abilitativi attuativi del PEC i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo della loro validità.

14.4 Superato il decennio, qualora tutti i comparti di proprietà del Proponente e/o suoi aventi causa siano completamente urbanizzati ed attuati in misura superiore al 75 %, gli eventuali singoli lotti ancora da attivare potranno essere attuati, con i criteri definiti dal PEC, mediante intervento diretto, dovendosi ritenere ottemperato l'obbligo di previo strumento attuativo.

Art. 15 - Sanzioni convenzionali.

15.1 Nei casi di gravi inadempimenti agli obblighi assunti con la presente Convenzione Urbanistica ed in particolare:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti definitivi approvati e/o da loro varianti approvate;
- mancata corresponsione dell'Eventuale Conguaglio;

il Comune di Novi Ligure potrà chiedere la risoluzione della Convenzione Urbanistica in danno della Società Proponente e/o suoi aventi causa.

La risoluzione potrà essere chiesta dopo che il Comune abbia constatato l'infrazione e constatato la mancata ottemperanza al termine assegnato per porre rimedio.

15.2 Le sanzioni convenzionali si cumulano con quelle di legge.

Art. 16 - Spese convenzionali.

16.1 Le spese per la stipula della presente convenzione urbanistica sono a carico della Società Proponente e/o suoi aventi causa. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

16.2 Le spese per frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessioni/assoggettamenti, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione urbanistica, faranno capo della Società Proponente e/o suoi aventi causa.

16.3 Saranno rimborsate al Comune di Novi Ligure, su semplice richiesta scritta e documentata dal Comune stesso, le seguenti spese:

- eventuali costi relativi all'attività di vigilanza sulla realizzazione dei lavori esercitata dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) di cui all'art. 5, comma 2 e dai funzionari comunali incaricati;
- eventuali costi delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 8.

Art. 17 - Controversie

17.1 La risoluzione di eventuali controversie sarà affidata al foro competente stabilito dalla normativa vigente al momento di instaurazione del contenzioso stesso.

Art. 18 - Trasferimento degli obblighi

18.1 Nel caso in cui la Società Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree o parte di aree da attuare in esecuzione della presente Variante n. 2 al PEC, nei

relativi atti di trasferimento dovranno essere esplicitati quali diritti, impegni ed obblighi specifici, anche in ordine alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione che scaturiscono dalla presente convenzione, oltre a quelli generali per legge, ricadranno sugli acquirenti o rimarranno in capo alla Società Proponente e/o suoi aventi causa.

18.2 Nel caso in cui la Società Proponente e/o suoi aventi causa ceda la proprietà di aree non ancora attuate oppure attuate solo in parte, è onere comunicare al Comune di Novi Ligure gli atti di cessione entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla stipula degli stessi.

18.3 Adempiuto tale obbligo di comunicazione il Soggetto Attuatore rimane coobbligato in solido con l'acquirente in merito al versamento dell'eventuale contributo di costruzione e degli eventuali costi di monetizzazione inerenti permessi di costruire ad esso rilasciati, per gli importi non ancora versati alla data dell'atto di cessione.

Art. 19. Rinvio a Norme di Legge.

19.1 Per quanto non contenuto nella presente convenzione urbanistica si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare alla Legge 17.08.1942 n. 1150, alla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., alla L.R. 09.04.1996 n. 18 ed al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Art. 20. - Registrazioni e trascrizioni

20.1 La presente Convenzione Urbanistica e le sue eventuali e successive modifiche ed integrazioni vengono registrate e trascritte ai sensi di legge.

Il Comune di Novi Ligure rinuncia all'eventuale ipoteca legale con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679, le "Parti" prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto nonché nella sua documentazione preparatoria e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto nel relativo Albo, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso delle "Parti" con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali [_____], pubblicata [_____].

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto e l'ho letto, alla continua presenza dei testimoni, ai Signori Comparenti i quali, a seguito di mia domanda, dichiarano di riconoscerlo pienamente conforme alla loro volontà e, approvatolo, essendo le ore [_____] con me Notaio e con i testimoni, lo sottoscrivono in questi [_____] fogli di cui consta, scritti in parte con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio per pagine [_____] fino a questo punto.

F.to [_____]

F.to [_____]

F.to [_____]

F.to [_____]